

Lassen Sie sich beneiden! Romantisches Fachwerkhaus zu verkaufen!

Preise & Kosten

Kaufpreis	734.000,- €
Kaufpreis pro m ²	2.038,- €
Provisionspflichtig	Ja
Anzahl Carports	3
Innencourtage	1,79% des Kaufpreises, inkl. MwSt.
Käufercourtage	3,57% des Kaufpreises inkl. MwSt., inkl. MwSt.



Wir vermitteln Zufriedenheit

Objektbeschreibung

Auf einem ca. 685 m² großen Grundstück im freundlichen Winkelhaid befindet sich dieses wunderschöne historische, denkmalgeschützte Fachwerkhaus aus dem 17. Jahrhundert. Im 18. Jahrhundert wurde das Haus noch einmal aufgestockt. Am Anfang der Jahrtausendwende dann liebevoll und aufwendig unter Denkmalschutzaufgaben kernsaniert. Im Inneren wurden die Sandsteinwände sowie das Holzfachwerk teilweise freigelegt und verleihen der Immobilie, in Kombination mit Modernen Accessoires einen romantischen Charme. Zum Anwesen gehören zusätzlich ein aus Sandstein gemauerter Stall und ein Carport mit ausreichend Lagerfläche.

Insgesamt verfügt diese außergewöhnliche Immobilie über ca. 360 m² Wohnfläche die sich über 4 Etagen und 7 Zimmer verteilen. Hier entsteht ein ganz neues Raumgefühl mit nahezu unendlichem Gestaltungsspielraum.

Nach betreten dieser Immobilie, gelangen Sie in die offen gestaltete Diele mit Zugang zum Wohn-, Ess-, und Küchenbereich. Ein Highlight ist hier der Lichthof über dem Essbereich der in dieser Form einzigartig ist und an einer gemauerten Kochinsel angrenzt.

Größe & Zustand

Wohnfläche	360 m ²
Nutzfläche	450 m ²
Grundstücksfläche	685 m ²
Gesamt Anzahl Etagen	4
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Balkone	1
Anzahl Stellplätze	3
Zustand	Vollsanziert
Baujahr	1700



Das Haus wird über Erdgas beheizt. Ein gemauerter Kamin im Wohnbereich, sowie ein Schwedenofen in der Küche, sorgen in Verbindung mit der Fußbodenheizung im Erdgeschoss für wohlige Wärme. Über dem Essbereich gelangen Sie über einen kleinen Steg aus Holz, der über den darunterliegenden Gartenteich führt, auf die Terrasse mit Grillplatz. Hier können Sie an einem schönen Sommertag gemütlich den Tag ausklingen lassen oder Freunde und Familie zum Grillen einladen. Im Obergeschoss warten zwei Kinderzimmer und das Elternschlafzimmer mit begehbarem Ankleidezimmer darauf von Ihnen individuell gestaltet zu werden. Das zweite Obergeschoss mit Hobbyraum inklusive Sauna und Billardtisch lässt keine Wünsche offen.

Ausstattung

Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche, offen
Boden	Fliesen, Dielen
Kamin	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Carport
Sauna	Ja
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Fahrradraum	Ja



Lage

Die Gemeinde Winkelhaid ist im südlichen Teil des Landkreises Nürnberger Land gelegen, mit den Ortsteilen Penzenhofen und Ungelstetten verfügt Sie über eine sehr gute Anbindung an die Autobahnen A3, A6 und A9 die Sie in wenigen Autominuten erreichen. Winkelhaid ist ein moderner Wohnort mit hohem Freizeitfaktor. Alle Bedürfnisse die an den täglichen Bedarf gestellt werden (Supermärkte, Banken, Ärzte, Kindergärten sowie eine Grundschule), finden Sie direkt im Ort. Über die S-Bahn Haltestelle nach Nürnberg (S 2), die fußläufig in ca. 10 Minuten zu erreichen ist, gelangen Sie innerhalb von 20 Minuten zum Nürnberger Hauptbahnhof..



Ausstattung

++ FAZIT: Ein Haus, dass nicht nur eine Geschichte erzählt sondern auch durch Ihre Einzigartigkeit überzeugt ++

Wenn Sie Interesse an einer Besichtigung dieser Immobilie haben, setzen Sie sich bitte über das Kontaktformular mit uns in Verbindung. Gerne rufen wir auch sofort zurück.

- Baujahr 17. Jahrhundert, im 18. Jahrhundert aufgestockt und im Jahr 2000 kernsaniert
- In Denkmalliste eingetragen als Wohn- Stallhaus
- Gas Heizung
- Solaranlage für Warmwasser mit Heizungsunterstützung
- Ein aus Sandstein gemauerter Stall mit ausreichend Lagerfläche
- Ein aus Sandstein gemauerter Carport mit Vorratsraum
- Terrasse gepflastert mit Grillplatz
- Hofeinfahrt gepflastert u. bietet Platz für 2 Autos
- Italienische Kalksteinfliesen im Erdgeschoss
- Gemauerte Kochinsel mit Gasherd
- Küche mit Einbauküche
- Holzfenster mit 2-Scheiben Isolierverglasung
- Große Garderobe
- Gäste WC
- Elternschlafzimmer mit begehbarem Ankleidezimmer und Bad mit Badewanne u. Dusche
- Holzdielenboden im 1.



OG

- Lichthof im Erdgeschoss über dem Essbereich
- Galerie
- Gewölbekeller
- Abstellraum
- Hauswirtschaftsraum
- Duschbad im Obergeschoss
- Großer Hobbyraum mit Sauna, Dusche und Billardtisch
- Ausgebautes Dachgeschoss mit Loftcharakter
- Kleiner Gartenteich
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Gemauerter Kamin im WZ u. zusätzlicher Schwedenofen im Essbereich.



Sonstiges

Dieses Immobilienangebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtum, Zwischenverkauf und Zwischenvermietung bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die ausgewiesene Käufer- bzw. Mieterprovision beinhaltet die gesetzliche Mehrwertsteuer von derzeit 19 % und ist jeweils fällig bei notarieller Beurkundung des Kaufvertrages und/oder bei Unterzeichnung des Mietvertrages. Unser Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt und darf ohne unsere schriftliche Einwilligung nicht an Dritte weitergegeben werden. Informationen zu Leistungen, Verfügbarkeiten und Serviceangeboten von Dritten sind unverbindlich und ohne Gewähr. Angaben zum Angebot erfolgen gemäß der vom Eigentümer, Vertreter oder sonstigen Dritter erteilten Informationen aber ohne Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit. Schadenersatzansprüche sind ausgeschlossen mit Ausnahme von grober Fahrlässigkeit oder vorsätzlichem Verhalten. Es gilt deutsches Recht. Gerichtsstand ist Erlangen..



Kochen und Essen



Badezimmer



Wohnzimmer



Diele



Eingangsbereich



Weinkeller



wunderschöne alte Holztreppe



Dachgeschoss

Ihr Ansprechpartner

Florian Büttner
Peter Reuter Immobilien Service
Neuhauser Hauptstraße 17
91325 Adelsdorf

Telefon Durchwahl

+49(9195) 8899841

Mobil

+49(176) 62667931

Telefon Zentrale

+49(9195) 8899841

Fax

+49(9195) 88 99 801

E-Mail

florian.buettner@reuterimmo.com

Webseite

www.reuterimmo.com